

ADRIANO STANLEY

Mestre e Doutor em Direito Processual pela PUC Minas.

Pós-Doutor em Direito Civil pela PUC-PR.

Professor nos cursos de Graduação e Pós-Graduação da PUC Minas.

DIREITO DAS COISAS

7ª Edição revista e atualizada



Belo Horizonte

2019



Copyright © 2019 Editora Del Rey Ltda.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida, sejam quais forem os meios empregados, sem a permissão, por escrito, da Editora.

Impresso no Brasil | Printed in Brazil
EDITORIAL DEL REY LTDA

www.editoradelrey.com.br

Editor: Arnaldo Oliveira

Editor Adjunto: Ricardo A. Malheiros Fiuza

Diagramação: Lucila Pangracio Azevedo

Revisão: RESPONSABILIDADE DO AUTOR

Capa: Alfstudio

EDITORA

Rua dos Goitacazes, 71 – Lojas 20 a 24

Centro - Belo Horizonte-MG

CEP 30190-909

Comercial:

Tel.: (31) 3284-3284 | 3293-8233

vendas@editoradelrey.com.br

Editorial:

editorial@editoradelrey.com.br

CONSELHO EDITORIAL:

Alice de Souza Birchall

Antônio Augusto Cançado Trindade

Antonio Augusto Junho Anastasia

Antônio Pereira Gaio Júnior

Aroldo Plínio Gonçalves

Carlos Alberto Penna R. de Carvalho

Dalmar Pimenta

Edelberto Augusto Gomes Lima

Edésio Fernandes

Felipe Martins Pinto

Fernando Gonzaga Jayme

Hermes Vilchez Guerrero

José Adércio Leite Sampaio

José Edgard Penna Amorim Pereira

Luiz Guilherme da Costa Wagner Junior

Misabel Abreu Machado Derzi

Plínio Salgado

Réнан Kfuri Lopes

Rodrigo da Cunha Pereira

Sérgio Lellis Santiago

5787

Souza, Adriano Stanley Rocha.

Direito das Coisas. Coleção Direito Civil. / Adriano Stanley – 7. ed. rev. e atual.
Belo Horizonte: Del Rey, 2019.

308 p.

ISBN 978-85-384-0547-4

1. Direito das coisas. 2. Direito reais. I. Título.

CDD: 342.12

CDU: 347.1

SUMÁRIO

PREFÁCIO À 2ª EDIÇÃO – DO DIREITO SOBRE AS COISAS AO SABER JURÍDICO SOBRE A VIDA	xix
PREFÁCIO À 1ª EDIÇÃO	xxi
APRESENTAÇÃO À 7ª EDIÇÃO	xxv
1 – DIREITOS REAIS E DIREITOS PESSOAIS.....	1
1. TRATAMENTO DOS DIREITOS REAIS NO NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO.....	1
2. DISTINÇÃO ENTRE OS DIREITOS REAIS E DIREITOS PESSOAIS	2
2 – DA POSSE.....	7
1. CONCEITO.....	7
2. NATUREZA JURÍDICA DA POSSE	8
3. DAS TEORIAS POSSESSÓRIAS: DA TEORIA SUBJETIVA DE SAVIGNY.....	9
4. TEORIA OBJETIVA DE RUDOLPH VON JHERING (OU TEORIA DA APARÊNCIA)	12
3 – CLASSIFICAÇÕES DA POSSE.....	17
1. INTRODUÇÃO	17
2. POSSE DIRETA E POSSE INDIRETA.....	17
3. COMPOSSE.....	19
4. POSSE NOVA E POSSE VELHA	20
5. POSSE JUSTA E POSSE INJUSTA	21
6. DA DETENÇÃO (OU QUASE POSSE) E SUAS FORMAS.....	26
6.1 Da Detenção gerada pelo exercício da posse em nome de outrem. A figura do fâmulos da posse	26
6.2 Da detenção gerada por atos de mera permissão ou tolerância do possuidor	28
6.3 Convalescimento da posse.....	28
7. PRESUNÇÃO DE MANTER A POSSE O MESMO CARÁTER COM QUE FOI ADQUIRIDA.....	30

8.	POSSE DE BOA E DE MÁ-FÉ	34
9.	A EXISTÊNCIA DE JUSTO TÍTULO	37
10.	POSSE A TÍTULO SINGULAR E A TÍTULO UNIVERSAL	38
11.	POSSE <i>AD INTERDICTA</i> E POSSE <i>AD USUCAPIONEM</i>	39

4	– DOS EFEITOS DA POSSE	41
1.	INTRODUÇÃO	41
2.	DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA	41
3.	EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS TÍPICAS	44
4.	DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO (ART. 1.210)	44
4.1	Da legítima defesa da posse	44
4.2	Da manutenção de posse	45
4.3	Da reintegração de posse	46
5.	DO PROCEDIMENTO DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS	46
6.	NATUREZA JURÍDICA DA LIMINAR POSSESSÓRIA	48
7.	CARACTERÍSTICAS DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS	49
8.	PERCEPÇÃO DE FRUTOS	56
8.1	Classificação dos frutos	56
9.	A PERCEPÇÃO DOS FRUTOS E A INTENÇÃO DE QUEM OS COLHE	56
10.	O LEVANTAMENTO DAS BENFEITORIAS E A INTENÇÃO DE QUEM AS FAZ	59

5	– DA AQUISIÇÃO E PERDA DA POSSE	61
1.	AQUISIÇÃO DA POSSE EM GERAL	61
2.	A CLASSIFICAÇÃO EM POSSE ORIGINÁRIA E POSSE DERIVADA	62
2.1	Efeitos de tal classificação	63
3.	MODOS ORIGINÁRIOS DE AQUISIÇÃO DA POSSE	64
3.1	A aquisição da posse pela apreensão (aquisição originária e unilateral)	64
3.2	A aquisição da posse pelo exercício do direito (aquisição originária e unilateral)	65
4.	MODOS DERIVADOS (BILATERAIS) DE AQUISIÇÃO DA POSSE	65

4.1	Tradição	65
4.2	Via sucessória	67

6	– DA PROPRIEDADE	69
1.	DO DIREITO DE PROPRIEDADE AO DEVER DA PROPRIEDADE	69
2.	A PROPRIEDADE NA HISTÓRIA DA HUMANIDADE: FONTE DE PODER E RIQUEZA.....	71
2.1	A propriedade em Roma.....	71
2.2	A propriedade feudal	72
3.	A PROPRIEDADE NA HISTÓRIA DO BRASIL.....	74
3.1	A propriedade no Brasil Colônia e no Brasil Império	74
3.2	A propriedade no Brasil república. A concepção da propriedade nas constituições brasileiras.....	75
4.	O DIREITO DE PROPRIEDADE NO NOVO CÓDIGO CIVIL: A RECONSTRUÇÃO DA DOGMÁTICA DA PROPRIEDADE PRIVADA.....	76
5.	LIMITES AO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	78
6.	“O SAMBA DO CRIOULO DOIDO”	82
7.	EXTENSÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE	87

7	– FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	89
1.	INTRODUÇÃO	89
2.	DA USUCAPIÃO	92
3.	EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO	95
4.	DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.....	100
4.1	Da usucapião extraordinária para fins de moradia	100
5.	DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA	100
5.1	Da usucapião ordinária para fins de moradia	102
6.	DAS MODALIDADES CONSTITUCIONAIS DE USUCAPIÃO...102	
6.1	Da Usucapião Constitucional Rural (Usucapião <i>pro labore</i>).....	102
6.2	Da Usucapião Constitucional Urbana	103
7.	A USUCAPIÃO POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL.....	105

7.1	Incongruências da nova modalidade	106
7.1.1	Exclusão do Imóvel rural	109
7.1.2	Separado de fato parece gozar de mais direito do que aquele que vive em família.....	110
7.1.3	A Posse e os atos de mera tolerância.....	111
8.	DA ACESSÃO	114
8.1	Disposição geral quanto à aquisição da propriedade por acessão	114
8.2	Da formação de ilhas	115
8.3	Do abandono de álveo (abandono de leito).....	116
8.4	Da aluvião.....	117
8.5	Da avulsão	118
8.6	Das construções e plantações	119

8 – DAS FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

MÓVEL	123
1. INTRODUÇÃO	123
2. DA USUCAPIÃO DE BENS MÓVEIS.....	124
3. DA OCUPAÇÃO.....	125
4. DO ACHADO DO TESOURO	125
5. DA DESCOBERTA.....	126
6. DA TRADIÇÃO.....	128
7. DA ESPECIFICAÇÃO	129
8. DA CONFUSÃO, DA COMISTÃO (OU COMISSÃO) E DA ADJUNÇÃO	130

9 – DA PERDA DA PROPRIEDADE..... 133

1. INTRODUÇÃO	133
2. PERDA DA PROPRIEDADE POR ALIENAÇÃO	133
3. PERDA DA PROPRIEDADE PELA RENÚNCIA.....	134
4. PERDA DA PROPRIEDADE PELO ABANDONO	134
5. PERDA DA PROPRIEDADE PELO PERECIMENTO DA COISA	135
6. PERDA DA PROPRIEDADE PELA DESAPROPRIAÇÃO	136

10 – DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA.....	137
1. INTRODUÇÃO	137
2. DAS ÁRVORES LIMÍTROFES	138
3. DA PASSAGEM FORÇADA	140
4. DA PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES.....	141
5. DOS LIMITES ENTRE PRÉDIOS E DO DIREITO DE TAPAGEM	142
6. DO DIREITO DE CONSTRUIR	144
 11 – DO CONDOMÍNIO EM GERAL	147
1. CONCEITO.....	147
2. ESPÉCIES.....	147
3. DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS	148
4. DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	148
5. DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO. CONCEITO.....	148
6. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO ...	149
7. DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO	149
8. DO CONDOMÍNIO NECESSÁRIO	150
9. DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONCEITO E CARACTERÍSTICA.....	150
10. DA NATUREZA JURÍDICA	150
11. DO ATO DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO	151
12. DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. OBJETIVO E CONTEÚDO	151
13. DAS MODIFICAÇÕES DA CONVENÇÃO	151
14. DO REGIMENTO INTERNO	152
15. DA ESTRUTURA INTERNA DO CONDOMÍNIO.....	152
16. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	153
17. DOS ÓRGÃOS ESSENCIAIS E AUXILIARES AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	153
18. DO SÍNDICO E SUAS RESPONSABILIDADES.....	153
19. DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO	154
20. DA ASSEMBLEIA GERAL	155

21. DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	155
22. DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. FUNÇÃO E FORMAS DE CONVOCAÇÃO	156
23. DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO	156
24. DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	158
25. DA DESTRUIÇÃO OU PERECIMENTO DA COISA	158
26. DA DESAPROPRIAÇÃO E DA CONFUSÃO	159

12 – DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS (<i>JURA IN RE ALIENA</i>)	161
1. INTRODUÇÃO	161
2. ESPÉCIES	162
3. DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS	163
4. DA CONSTITUIÇÃO E DA DESCONSTITUIÇÃO DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS	165

13 – DA ENFITEUSE (AFORAMENTO OU EMPRAZAMENTO)	169
1. INTRODUÇÃO	169
2. ESBOÇO HISTÓRICO	170
3. CONCEITO	171
4. MODO DE CONSTITUIÇÃO	173
5. DO PAGAMENTO DO FORO	173
6. DIREITOS E DEVERES DO ENFITEUTA	173
7. DIREITOS E DEVERES DO SENHORIA DIRETO	174
8. DA SUCESSÃO NA ENFITEUSE E DA ELEIÇÃO DE CABECEL	175
9. DA EXTINÇÃO DA ENFITEUSE	175
10. A AQUISIÇÃO DA ENFITEUSE PELA USUCAPIÃO	176

14 – DA SUPERFÍCIE	177
1. CONCEITO	177
2. DO FUNCIONAMENTO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE	179

3. O DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE NO CÓDIGO CIVIL E NO ESTATUTO DA CIDADE	181
---	-----

15 – DAS SERVIDÕES

1. CONCEITO E FINALIDADE DAS SERVIDÕES	183
2. PRINCÍPIOS	184
3. CLASSIFICAÇÃO DAS SERVIDÕES	185
4. MODOS DE CONSTITUIÇÃO	187
5. DIREITOS E DEVERES	188
6. DA EXTINÇÃO DAS SERVIDÕES	189

16 – DO USUFRUTO, DO USO E DA HABITAÇÃO

1. NOÇÕES GERAIS	191
2. DO USUFRUTO	193
3. MODOS DE CONSTITUIÇÃO	195
4. DIREITOS DO USUFRUTUÁRIO	196
5. ESPÉCIES DE USUFRUTO	198
5.1 Quanto à sua causa (legal ou convencional)	198
5.2 Quanto ao objeto	198
5.3 Quanto à sua extensão	199
5.4 Quanto à sua duração	199
6. DO USUFRUTO PRÓPRIO E IMPRÓPRIO OU QUASE-USUFRUTO	199
7. OBRIGAÇÕES DO USUFRUTUÁRIO	199
8. DA DESTRUIÇÃO E DO SEGURO	201
9. DA EXTINÇÃO DO USUFRUTO	201

17 – DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA: PRIMEIRAS

CONSIDERAÇÕES	203
1. INTRODUÇÃO	203
2. ALGUMAS OUTRAS DIFERENÇAS ENTRE OS DIREITOS REAIS DE FRUIÇÃO SOBRE COISAS ALHEIAS PARA OS DIREITOS REAIS DE GARANTIA SOBRE COISAS ALHEIAS	204

18 – DISPOSIÇÕES GERAIS DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA	207
1. DISPOSIÇÕES GERAIS	207
2. DA LASTIMÁVEL FALHA DO LEGISLADOR QUANTO À PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	211
19 – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	215
1. INTRODUÇÃO	215
2. DEFINIÇÃO	215
20 – DO PENHOR	221
1. INTRODUÇÃO	221
2. MODALIDADES DE PENHOR E SUAS CARACTERÍSTICAS ...	222
2.1 Do penhor legal	225
21 – DA HIPOTECA	227
1. INTRODUÇÃO	227
2. DE SUA OPERACIONALIZAÇÃO	229
3. DA HIPOTECA LEGAL.....	232
22 – ANTICRESE: DIREITO REAL DE GARANTIA OU FORMA ESPECIAL DE PAGAMENTO?	233
1. INTRODUÇÃO	233
2. CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA	233
3. DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS	234
4. DOS EFEITOS DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA	237
5. DO EQUÍVOCO EM SE CLASSIFICAR A ANTICRESE COMO GARANTIA REAL.....	239
5.1 Da não recepção pela anticrese dos efeitos da indivisibilidade e da excussão.....	239
5.2 Da cumulação da anticrese e da hipoteca sobre o mesmo imóvel. Impossibilidade de cumulação de garantias reais sobre o mesmo bem	241

23 – DOS DIREITOS REAIS SOCIAIS.....	243
1. INTRODUÇÃO	243
2. CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA. CONCEITO E REQUISITOS.....	243
3. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. CONCEITOS E REQUISITOS.....	246

24 – CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA: UMA NOVA ORDEM URBANÍSTICA	249
1. INTRODUÇÃO	249
2. DA REGULAMENTAÇÃO DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.....	251
3. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO	252
4. CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA..	253
5. CONCLUSÃO	256

25 – DIREITO REAL DE LAJE: POTENCIALIDADES E DESAFIOS PARA SUA UTILIZAÇÃO NA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEUS OBSTÁCULOS REGISTRAIS.....	257
1. INTRODUÇÃO	257
2. DO DIREITO REAL DE LAJE E SUA NATUREZA JURÍDICA: DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA	257
3. ANÁLISE DOS ARTIGOS 1.510-A E SEGUINTE DO CÓDIGO CIVIL	259
3.1 Da atecnia da nomenclatura “laje”	259
3.2. Da possibilidade de coexistência de vários Direitos Reais de Laje recaindo sobre uma mesma construção-base: graus de laje	260
3.3. Do direito de preferencia.....	261
3.4 Das obrigações análogas às obrigações do condômino.....	262
4. DOS OBSTÁCULOS REGISTRAIS AO DIREITO REAL DE LAJE.....	263
4.1 Exigências urbanísticas	263
4.2. Pode haver direito real de Laje em lotes vagos ou sobre construções não averbadas?	265

4.3. Constituição do Direito Real de Laje por “mera notícia”.	
Possibilidades	270
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	271
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	273